

O MERCADO IMOBILIÁRIO DE OURO PRETO EM NÚMEROS: ANÁLISE EMPÍRICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA À LUZ DO DIREITO.

Autora: Mariana Sousa Faria. Titulação: graduanda em Direito. Instituição de Origem: Universidade Federal de Ouro Preto. Contato eletrônico: marianasousafaria@yahoo.com.br.

Coautor: Júnior Ananias Castro. Titulação: graduando em Direito. Instituição de Origem: Universidade Federal de Ouro Preto. Contato eletrônico: juniorananciascastro@yahoo.com.br.

Instituição Financiadora: Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG).

A Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP) vem experimentando um intenso processo de expansão. Acrescente-se a isso o fato de Ouro Preto ser uma cidade histórica que apresenta inúmeras peculiaridades quanto aos modelos de construção civil. Esta realidade interfere diretamente no setor de locação de imóveis no Município, ocasionando especulação imobiliária anormal e gerando efeitos negativos na relação locatícia da cidade, pois, os locadores aumentam arbitrariamente o valor dos aluguéis, descumprindo ajustes contratuais e princípios gerais do Direito, como o da boa-fé e o da função social dos contratos (TEPEDINO, 2008).

Neste contexto, a UFOP deparou-se com o clamor dos locatários da comunidade local, que são majoritariamente estudantes universitários, ansiando por auxílio no momento de avençar o contrato locatício, como forma de garantir os direitos inerentes à figura do inquilino.

Ante a extensão do problema, foi realizado o Projeto de Iniciação Científica denominado “Informações e Concorrência: compartilhando informações sobre os serviços de locação no Município de Ouro Preto”, financiado pela FAPEMIG; efetivado em parceria com o Núcleo de Assistência Jurídica de Ouro Preto (NAJOP-UFOP) e com o Grupo de Pesquisa do Departamento de Direito da UFOP, integrante do Diretório dos Grupos de Pesquisa no Brasil do CNPq, intitulado “Direito em Números – Pesquisa Empírica Aplicada ao Direito”; e apoiado pela Pró-Reitoria de Assuntos Comunitários da UFOP (PRACE) e pelo Núcleo de Estudos Aplicados e Sócio-Políticos Comparados (NEASPOC-UFOP).

Nesta linha, partindo de um tema que envolve Direito e Sociedade, a pesquisa mencionada objetivou identificar os principais interesses dos locatários de imóveis na cidade, bem como verificar os problemas com os quais eles se deparam no momento da locação; criar e compartilhar informações mais claras, acessíveis e simplificadas em relação ao mercado imobiliário ouro-pretano, na tentativa de equilibrá-lo.

Para tanto, sem abandonar por completo as pesquisas bibliográficas (“direitos nos livros”), o trabalho voltou-se para o empirismo jurídico (“direito em ação”), pois utilizou primordialmente a metodologia de natureza empírica para comprovar suas teses. Assim, um grupo composto por treze discentes foi a campo e pesquisou, por meio da aplicação de quatrocentos questionários aos estudantes da UFOP, abrangendo todos os cursos do Campus Morro do Cruzeiro, segundo composição social elaborada especialmente para esta finalidade, as principais características do mercado imobiliário da cidade. Após a tabulação dos dados obtidos, estes foram disponibilizados a toda comunidade.

A produção e análise dos dados empíricos deram-se conforme a metodologia da Pesquisa-Ação, de Michel Thiollent (1947), que busca compreensão e interação entre pesquisadores e membros das situações investigadas; e também seguindo a lógica da amostragem do *survey*, que consiste em estudar um seguimento ou parcela – uma amostra – de uma população, para fazer estimativas sobre a natureza da população total da qual a amostra foi selecionada (BABBIE, 1999).

Seguindo este último método, foram consultados dados do Sistema de Controle Acadêmico da UFOP, com o intuito de saber a quantidade exata de alunos que estudam na Universidade. Em seguida, o questionário foi estruturado especialmente com base nos objetivos de pesquisa e aplicado à comunidade estudantil ouro-pretana, o que resultou na principal fonte de dados empíricos e econômicos do trabalho. Ele serviu, dentre outras coisas, para captar o nível de informação sobre o mercado imobiliário do Município. Por causa disso, representou também uma forma de aplicação

da doutrina do Direito e Economia, uma vez que enfatizou a questão concorrencial de oferta e demanda relacionada à relação locador (fornecedor dos serviços locatícios) e locatário (consumidor destes).

Dessa forma, os dados coletados na pesquisa de campo foram tabulados com o apoio do NEASPOC-UFOP e em seguida construíram-se gráficos que indicaram características relevantes do mercado imobiliário da cidade. O trabalho verificou, por exemplo, que: 73% dos universitários residem em imóveis alugados; que a demanda por moradas para locação concentra-se nos cinco principais bairros da cidade, sendo que estes respondem por 85% dos imóveis locados; que 53% dos inquilinos pagam mais de mil reais por mês de aluguel por habitações que, via de regra, apresentam problemas estruturais, tais como: mofo (31%), encanamento mal conservado (21%), fiação elétrica antiga (19%); apenas 47% dos contratos contêm índice de reajuste e, quando ele existe, apenas em 52% dos casos é respeitado; 80% dos estudantes que locam imóveis no Município não participaram da elaboração do contrato no momento da locação, desfigurando o contrato de aluguel e apresentando-o como de adesão; a despesa com moradia representa, para 68% dos discentes, o maior gasto mensal.

Verificou-se que devido ao fato de muitos contratantes serem inexperientes e se depararem com uma situação de escassez em relação ao bem procurado, abre-se espaço para os locadores, por meio de seus lucros exorbitantes com aluguel e formação de contratos abusivos, desrespeitarem o ordenamento jurídico brasileiro, no que tange, por exemplo, aos princípios da justiça social, da função social dos contratos e também da boa-fé. A pesquisa revelou que a locação de imóveis em Ouro Preto é atividade na qual os contratos são padronizados e impostos aos locatários e os reajustes têm por objetivo o aumento despótico dos lucros e não a recomposição do valor dos aluguéis. Verificou-se que tal situação ocorre porque os serviços locatícios, nesta localidade específica, foram transformados em mercadoria que está cada vez mais onerosa para o locatário.

Com isso, por meio da pesquisa empírica, confirmou-se a hipótese de trabalho, que consistia na afirmação de que os locatários não possuem informações suficientes sobre o mercado imobiliário da cidade. E, na busca do equilíbrio da posição dos agentes neste cenário, destacou que a existência de contrato firmado a partir de um acordo real entre as partes, com índice de reajuste previamente estabelecido e respeitado e um locatário munido de informações objetivas é satisfatório, a médio e longo prazo, para todos que estão neste mercado.

Deste modo, a proposta relacionou pesquisa e extensão através de uma metodologia de levantamento de dados e hipóteses sistematizadas, lastreadas na investigação de dados empíricos. Não obstante, envolveu-se também com demandas sociais na medida em que buscou o diálogo com a comunidade estudantil universitária de Ouro Preto, tendo em vista vez que o problema analisado é resultado uma reivindicação do próprio grupo estudado e da comunidade local como um todo, no âmbito de uma realidade carente de segurança jurídica contratual sólida e pautada em informações juridicamente confiáveis, claras e diretas.

Por fim, a pesquisa demonstrou que a posição privilegiada dos locadores no Município de Ouro Preto desequilibra a relação estabelecida com os locatários, criando oportunidades de abusos por parte dos primeiros. O trabalho científico exposto demonstrou que o mercado de imóveis da cidade possui peculiaridades, ilustre-se: elevadíssima e crescente demanda, combinadas com o problema de carência informacional dos locatários que ficam a mercê de condições impostas pelos locadores. E contribui para o equilíbrio do mercado ora em questão através da divulgação dos dados empíricos obtidos com a pesquisa de campo, que serviram de orientação aos locatários no que tange aos direitos assegurados na legislação constitucional e infraconstitucional e aos principais elementos que devem constar em um contrato de locação para garantir o equilíbrio da avença.

Destarte, concluiu-se que os locadores ouro-pretanos detêm o poder econômico, já que são capazes de controlar os preços de seus aluguéis e os termos da contratação. Esta realidade está muito distante daquilo que seria um mercado imobiliário ideal, isto é, aquele no qual as relações encontram-se equilibradas e nenhuma parte sobrepõe seus interesses, e por isso os locatários precisam de esclarecimentos jurídicos.

O trabalho ganhou lugar de destaque na Universidade, devido à sua contribuição concreta para o equilíbrio nas relações locatícias firmadas e ao seu caráter inovador em relação aos demais projetos da área jurídica da Instituição, vez que se afastou dos trabalhos correntes (formalistas e dogmáticos), primando pela metodologia de pesquisa quantitativa e qualitativa frente a um problema jurídico, a saber: o desrespeito às regras contratuais e aos princípios gerais do direito no mercado de imóveis de Ouro Preto.

PALAVRAS-CHAVE: ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONTRATOS DE LOCAÇÃO. COMPARTILHAMENTO DE DADOS.